

平成27年9月期 決算短信 (REIT)

平成27年11月12日

不動産投資信託証券発行者名 ケネディクス商業リート投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3453 URL <http://www.krr-reit.com/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 浅野 晃弘
 資産運用会社名 ケネディクス不動産投資顧問株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 本間 良輔
 問合せ先責任者 (役職名) 商業リート本部 企画部長 (氏名) 野畑 光一郎
 TEL 03 (5623) 3868

有価証券報告書提出予定日 平成27年12月24日 分配金支払開始予定日 平成27年12月11日
 決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

1. 平成27年9月期の運用、資産の状況 (平成26年10月3日～平成27年9月30日) (百万円未満切捨て)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年9月期	5,103	—	2,463	—	1,939	—	1,933	—

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
27年9月期	11,515	3.3	2.0	38.0

(注1) 本投資法人における平成27年9月期の計算期間は平成26年10月3日から平成27年9月30日までの363日間ですが、実質的な資産運用期間の日数は平成27年2月10日からの233日間です。

(注2) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数 (167,878口) で除することにより算定しています。また、実際に運用を開始した日である平成27年2月10日時点为期首とみなして、日数による加重平均投資口数 (260,034口) により算出した1口当たり当期純利益は7,434円です。

(注3) 自己資本当期純利益率及び総資産経常利益率については、実質的な資産運用期間の開始日である平成27年2月10日と決算日時点の自己資本額、総資産額のそれぞれの平均値を用いております。

(注4) 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減率ですが、当期は第1期であるため該当はありません。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
27年9月期	7,414	1,933	0	0	100.0	3.5

(注) 配当性向は、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により算出しています (小数第2位を四捨五入しています。)

配当性向 = 分配金総額 (利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
27年9月期	108,382	59,790	55.2	229,301

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
27年9月期	1,152	△88,993	95,991	8,150

2. 平成28年3月期（平成27年10月1日～平成28年3月31日）及び平成28年9月期（平成28年4月1日～平成28年9月30日）の運用状況の予想

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
28年3月期	5,522	8.2	2,769	12.4	2,343	20.8	2,342	21.1	6,592	13	6,605
28年9月期	5,577	1.0	2,385	△13.9	1,969	△16.0	1,968	△16.0	5,540	15	5,555

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期中平均投資口数）

（平成28年3月期）6,604円 （平成28年9月期）5,540円

（注）1口当たり分配金は、本書の日付現在の発行済投資口の総口数355,250口により算出しています。

※ その他

（1）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

（2）発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む） 平成27年9月期 260,750口
- ② 期末自己投資口数 平成27年9月期 0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、28ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想数値は12ページ「平成28年3月期及び平成28年9月期の運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は、変動する可能性があります。本予想は分配金の額を保証するものではありません。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券届出書（平成27年8月27日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券届出書（平成27年8月27日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

(当期の概況)

① 投資法人の主な推移

ケネディクス商業リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、ケネディクス不動産投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、平成26年10月3日に出資金150百万円（750口）で設立され、平成26年10月30日に投信法第187条に基づく関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長 第97号）。その後、本投資法人は、平成27年2月9日を払込期日として公募による新投資口の発行（254,250口）を実施し、平成27年2月10日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場（以下「J-REIT市場」といいます。）に上場しました（銘柄コード3453）。また、平成27年3月11日を払込期日として第三者割当による新投資口の発行（5,750口）を実施しました。これらにより、当期末時点での発行済投資口の総口数は260,750口となっています。

本投資法人は、ケネディクス株式会社の理念（独立系不動産運用会社として不動産投資家の立場に即し運用サービスを提供すること）と人材を受け継ぐ本資産運用会社にその資産運用を委託し、生活密着型商業施設（注）への重点投資を通じて、地域コミュニティの活性化や社会インフラの整備に貢献し、中長期にわたる安定した資産運用を目指すことを基本理念としています。

（注）生活密着型商業施設とは、日常生活に必要な商品・サービスを提供し、住宅地又はロードサイド等、日常生活圏に立地している商業施設をいい、一般的に以下の特徴を有しているものと考えています。

- a. 商圏は周囲1～10km程度（一般的には3～5km程度）で、利用客は商業施設周辺の消費者が中心
- b. 地域のニーズを捉えた運営が可能であり、来店頻度が高く、平日・休日による差異が小さい
- c. 消費者の多様化した嗜好に対応した食品・衣料品・日用品等、商品種別ごとの専門店テナントが入居

② 運用環境

平成26年4月1日より消費税率が8%に引き上げられた影響等による足踏み状態から持ち直しの動きが見られていた日本経済も、平成27年4～6月期の実質GDP成長率（2次速報値）は前期比－0.3%と三四半期ぶりのマイナスとなりました。個人消費や輸出の低迷が主な要因として挙げられていますが、個人消費については6月の天候不順による季節消費の不調や軽自動車の増税等の一時的な要因が影響しており、実質GDP成長率の落ち込みは一時的なものであると見られています。一方、企業収益には改善の動きが見られ、雇用情勢も厚生労働省の毎月勤労統計調査において実質賃金指数が平成27年7月に約2年ぶりに前年同月比でプラスに転じ、平成27年8月も2か月連続のプラスとなる等、改善傾向にあります。このような環境の中、日本銀行の地域経済報告（平成27年10月）においては、個人消費は「雇用・所得環境の着実な改善を背景に底堅く推移していることなどから、全ての地域で、『緩やかに回復している』、『回復している』等として」います。

金融環境につきましては、平成26年10月の日本銀行による追加金融緩和以降、金利低下のもと、J-REIT市場においては投資信託を中心とした資金流入も手伝い、東証REIT指数は平成27年1月にはザラ場ベースで一時2,000ポイントを超えました。しかし、J-REITによる活発な資金調達による需給悪化に加え、ギリシャ債務問題や中国株式市場の大幅下落、米国における利上げ警戒感等を受け、東証REIT指数も大幅に調整し、9月にはザラ場ベースで一時1,500ポイントを割りました。その後、自律反発的な動きによる投資口価格の上昇は見られたものの、全体的には神経質な動きが見られています。一方、金融緩和やJ-REITによる活発な資金調達により、不動産市場においては引き続き物件取得が積極的に行われています。

③ 運用状況

(A) 資産の取得

本投資法人は、平成27年2月10日に18物件（取得価格の合計80,843百万円）を新規に取得し、運用を開始しました。その後、平成27年4月16日に1物件（取得価格11,000百万円）を取得したことにより、当期末（平成27年9月30日）時点におけるポートフォリオは、次のとおりとなりました。

物件番号	物件タイプ (注1)	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注2)	取得年月日
T-1	CSC	フルルガーデン八千代	千葉県八千代市	14,848	平成27年2月10日
T-2	都市駅前型	MONA新浦安	千葉県浦安市	8,063	平成27年2月10日
T-3	都市駅前型	パサージュ西新井	東京都足立区	5,850	平成27年2月10日
T-4	都市駅前型	代官山アドレス・ディセ	東京都渋谷区	5,390	平成27年2月10日
T-5	NSC	ユニクス伊奈	埼玉県北足立郡伊奈町	4,379	平成27年2月10日
T-6	NSC	ヨークタウン北金目	神奈川県平塚市	4,000	平成27年2月10日
T-7	NSC	ユニクス吉川	埼玉県吉川市	3,600	平成27年2月10日
T-8	SS	スポーツクラブネサンス 富士見台	東京都練馬区	2,586	平成27年2月10日
O-1	NSC	ブルメール舞多聞	兵庫県神戸市垂水区	8,389	平成27年2月10日
O-2	SM	セントラルスクエア高殿店 (底地) (注3)	大阪府大阪市旭区	2,685	平成27年2月10日
O-3	NSC	ピアゴ・カーマホームセン ター近江八幡店	滋賀県近江八幡市	2,140	平成27年2月10日
O-4	NSC	ブルメールHAT神戸	兵庫県神戸市中央区	11,000	平成27年4月16日
N-1	SS	カーマホームセンター中川 富田店 (底地)	愛知県名古屋市中川区	2,311	平成27年2月10日
N-2	NSC	パロー宮西店	愛知県一宮市	2,174	平成27年2月10日
N-3	SS	ケーズデンキ中川富田店 (底地)	愛知県名古屋市中川区	889	平成27年2月10日
F-1	SM	サニー野間店	福岡県福岡市南区	1,497	平成27年2月10日
R-1	NSC	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	9,675	平成27年2月10日
R-2	SS	ケーズデンキ青森本店	青森県青森市	1,469	平成27年2月10日
R-3	SS	スーパースポーツゼビオ 青森中央店	青森県青森市	898	平成27年2月10日
合計				91,843	

(注1) 「物件タイプ」は、生活密着型商業施設における、NSC（ネイバーフッドショッピングセンター）、SM（スーパーマーケット）、CSC（コミュニティショッピングセンター）、都市駅前型及びSS（スペシャリティストア）の5つのタイプの分類を記載しています。本投資法人が考える生活密着型商業施設における各タイプの特徴は、次のとおりです。

生活密着型商業施設のタイプ	特徴	商圏
NSC（ネイバーフッドショッピングセンター）	食品スーパー等を中心のテナントとし、複数の各種専門店を有する商業施設	3～5km
SM（スーパーマーケット）	日常生活に必要な食品を主力商品とした食品スーパー	3km
CSC（コミュニティショッピングセンター）	食品スーパー等を核テナントとし、複数の各種専門店を有する中規模の商業施設	5～10km
都市駅前型	都市の駅前に立地し、駅前の立地ポテンシャルから安定的な集客力を有する商業施設	3～10km
SS（スペシャリティストア）	ドラッグストア、コンビニエンスストア、スポーツクラブ、家電量販店等の各種専門店を有する商業施設	1～10km

(注2) 「取得価格」は、各保有資産に係る各信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買代金額（取得

経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を含まず、百万円未満を切り捨てています。)を記載しています。以下同じです。

(注3) 下記の通り運用資産の名称を変更しています。以下同じです。

物件番号	新物件名称	旧物件名称	変更時期
0-2	セントラルスクエア高殿店(底地)	ライフ高殿店(仮称)(底地)	平成27年7月27日

(B) 保有資産の管理運用

本投資法人は、当期末(平成27年9月30日)現在保有するすべての物件について、プロパティ・マネジメント業務(以下「PM業務」といいます。)を本資産運用会社に一括委託しています。アセットマネジメント業務(以下「AM業務」といいます。)及びPM業務の一体的な推進を通じて、テナントリレーションの強化及びポートフォリオ収益力の強化を目指すとともに、現場に近い商業施設マネジメントを実現し、ノウハウの蓄積及びテナント満足度の向上を目指しています。

また、本投資法人は、生活密着型商業施設を中心としながら、物件及びテナント等のポートフォリオの分散により長期安定的なキャッシュ・フローの創出を目指すとともに、変動賃料の導入による賃料のアップサイドポテンシャルを追求することにより、安定性と成長性の両方を追求するポートフォリオの構築を目指しています。

当期末現在、ポートフォリオ全体で99.6%の稼働率となるなど、良好な稼働状況で運営されており、また、保有している商業施設のエンドテナント数は321件とテナント分散が図られたポートフォリオとなっています。

(C) 資金調達

本投資法人は、資産取得のための資金調達に際しては、中長期にわたる安定的な収益の確保及び運用資産の持続的な成長を目的として、財務の安定性と資金調達コストの効率性とのバランスを考慮したうえで実行しています。

(エクイティ・ファイナンス)

当期においては、平成27年2月10日に東京証券取引所への新規上場に伴う海外市場における募集を含む公募増資により、254,250口(うち、国内一般募集における募集投資口数:168,825口、海外募集における募集投資口数:85,425口)の投資口の発行を行い、56,430百万円の資金を調達しました。また、平成27年3月11日に資産取得に伴う借入金の返済の一部への充当を目的として、第三者割当により5,750口の投資口の発行を行い、1,276百万円の資金を調達しました。

以上により、当期末(平成27年9月30日)時点における出資総額は57,857百万円となりました。

(デット・ファイナンス)

当期においては、資産の取得にあわせた資金の借入れを実施する一方、第三者割当による投資口の発行の手取金を返済資金として期限前弁済を行い、当期末(平成27年9月30日)時点の借入金は38,350百万円となりました。

資金の借入れに際しては、平均借入コストのコントロールとリファイナンスリスクの低減のため、金利動向を含めた金融環境を踏まえながら複数の借入れを組み合わせ、返済期限の分散化と長期化(当期の借入れのうち、最長の借入期間は10年)を図りました。また、長期借入金については金利上昇リスクをヘッジするため、金利スワップの活用等により、金利を固定化しています。

当期に行われた資金の借入れは、次のとおりです。

シリーズ	借入先	借入金額 (千円)	利率	借入日	返済期限 (注1)	返済 方法	摘要
1-A	株式会社三井住友銀行	2,000,000	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.30%	平成27年 2月10日	平成28年 2月10日	期限 一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行						
	株式会社みずほ銀行						
	株式会社あおぞら銀行						
	株式会社りそな銀行						
	三井住友信託銀行株式会社						

シリーズ	借入先	借入金額 (千円)	利率	借入日	返済期限 (注1)	返済方法	摘要
1-B	株式会社三井住友銀行	3,850,000	0.54500% (注2)	平成27年 2月10日	平成30年 2月10日	期限 一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行						
	株式会社みずほ銀行						
	みずほ信託銀行株式会社						
1-C	株式会社三井住友銀行	7,000,000	0.75125% (注2)	平成27年 2月10日	平成32年 2月10日	期限 一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行						
	三菱UFJ信託銀行株式会社						
	三井住友信託銀行株式会社						
	株式会社あおぞら銀行						
	株式会社りそな銀行						
	株式会社群馬銀行						
	株式会社武蔵野銀行						
	株式会社みずほ銀行						
	みずほ信託銀行株式会社						
1-D	株式会社三井住友銀行	5,500,000	0.86475% (注2)	平成27年 2月10日	平成33年 2月10日	期限 一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行						
	三井住友信託銀行株式会社						
	株式会社あおぞら銀行						
	株式会社りそな銀行						
	株式会社みずほ銀行						
1-E	株式会社三井住友銀行	5,400,000	0.97750% (注2)	平成27年 2月10日	平成34年 2月10日	期限 一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行						
	三井住友信託銀行株式会社						
	株式会社あおぞら銀行						
	みずほ信託銀行株式会社						
	株式会社みずほ銀行						
	株式会社りそな銀行						
1-F	株式会社日本政策投資銀行	1,500,000	0.92500% (注3)	平成27年 2月10日	平成33年 2月10日	期限 一括	無担保 無保証
1-G	株式会社日本政策投資銀行	1,600,000	1.03250% (注3)	平成27年 2月10日	平成34年 2月10日	期限 一括	無担保 無保証
1-H (注4)	株式会社三井住友銀行	1,322,500	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.50%	平成27年 2月10日	平成28年 2月10日	期限 一括	無担保 無保証
2-A (注4)	株式会社三井住友銀行	6,900,000	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.30%	平成27年 4月16日	平成28年 4月16日	期限 一括	無担保 無保証
2-B	株式会社三井住友銀行	4,600,000	1.36600% (注2)	平成27年 4月16日	平成37年 4月16日	期限 一括	無担保 無保証
3-A	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,200,000	0.53375% (注2)	平成27年 9月30日	平成31年 3月31日	期限 一括	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行						
	株式会社みずほ銀行						
	三井住友信託銀行株式会社						
	株式会社りそな銀行						
	株式会社武蔵野銀行						
3-B	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,200,000	0.97500% (注2)	平成27年 9月30日	平成35年 3月31日	期限 一括	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社						
	株式会社みずほ銀行						
	株式会社りそな銀行						
	みずほ信託銀行株式会社						
	三菱UFJ信託銀行株式会社						
3-C	株式会社日本政策投資銀行	1,500,000	0.99438% (注3)	平成27年 9月30日	平成35年 3月31日	期限 一括	無担保 無保証

(注1)当該日が営業日以外の日には、翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合には、前営業日とします。

(注2)変動金利による借入れですが、金利上昇リスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。よって金利スワップ（金利の固定化）後の金利を記載しています。

(注3)固定金利による借入れです。

(注4)シリーズ1-Hについては、平成27年3月11日を払込期日とする第三者割当による新投資口発行の手取金及び手元資金を返済資金として、平成27年3月16日付で全額について期限前弁済を実施したため、当期末時点での残高はありません。また、シリーズ2-Aについては、シリーズ3-A、3-B及び3-Cの借入資金を返済資金として、平成27年9月30日付で全額について期限前弁済を実施したため、当期末時点での残高はありません。

以上の当期の借入れ及び期限前弁済の結果、当期末（平成27年9月30日）の借入金の平均残存年数は5.5年、加重平均金利は0.87%、長期借入金比率は94.8%、LTV（注）は40.6%となりました。

（注） $LTV = \frac{\text{借入金額} + \text{投資法人債発行残高} + \text{敷金} \cdot \text{保証金} - \text{敷金} \cdot \text{保証金の返還等のために留保されている現預金}}{\text{総資産額} - \text{敷金} \cdot \text{保証金の返還等のために留保されている現預金}}$

（格付けの状況）

当期末（平成27年9月30日）現在における本投資法人の格付状況は、次のとおりです。

信用格付業者	格付対象	格付
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付	A（見通し：安定的）

④ 業績の概要

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益5,103百万円、営業利益2,463百万円、経常利益1,939百万円、当期純利益1,933百万円となりました。

また、当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に基づき、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15）を適用し、当期末処分利益のうち発行済投資口の総口数260,750口の整数倍の最大値である1,933,200,500円を分配することとしています。この結果、投資口1口当たりの分配金は7,414円となりました。

（次期の見通し）

① 今後の運用見通し

今後の日本経済については、企業収益の改善等により引き続き緩やかな回復が続くものと期待されますが、米国の金融政策や中国経済の減速リスク等、海外経済を巡る不確実性に留意が必要な環境と考えられます。

小売環境については、雇用情勢の改善や企業による賃上げが家計動向に好影響をもたらすことによる消費マインドの改善やプレミアム商品券等の消費振興策等により個人消費の持ち直しが期待されます。

不動産売買市場においては、J-REITを含む投資家の取得意欲は高く、活発な不動産取引が継続していくことが見込まれます。今後も日本銀行による積極的な金融緩和政策により不動産市場に対する資金供給は良好に推移すると考えられますが、将来的な金利上昇リスクや海外情勢の日本市場への影響には留意する必要があると思われます。

このような状況下、本投資法人は以下の運用方針のもと、中長期的な視点から、安定的な賃貸収益の確保と資産規模の着実な成長、適切な財務基盤の構築を目指し、適正な運用を実施してまいります。

（A）投資方針及び売却方針

着実な資産規模の拡大及び資産価値の向上のため、本投資法人は、本資産運用会社の親会社であるケネディクス株式会社を中心とするケネディクス・グループ（注）並びにサポート会社である三井住友ファイナンス&リース株式会社、日本商業開発株式会社及び株式会社ピーアンドディコンサルティングから幅広いサポートを受け、多様なパイプラインによる外部成長機会を最大限に活用した成長戦略を推進します。

資産の取得にあたっては、施設としての魅力、立地の状況、収益性、テナント構成の要素を中心とした総合的判断により、競争優位性があり、中長期的に安定した賃料収入の確保及び資産価値の向上が期待される商業施設を選定して投資を行います。なお、底地案件については、日本商業開発株式会社の「JINUSHIビジネス」により供給される案件を中心に、契約内容やテナント属性、土地としての資産価値、ポートフォリオ全体に占める底地の割合等に留意して投資を行います。更に、将来本投資法人による取得機会が得られることを前提

に、ウェアハウジングを目的とした匿名組合に対する出資等を行うことも検討します。

資産の売却にあたっては、保有資産の現状における収益性及びにマーケット動向を踏まえた将来的な収益見通し及び資産価値の増減等を総合的に勘案し、ポートフォリオにおける当該運用物件の存在意義を判断して決定します。

(注) ケネディクス・グループとは、ケネディクス株式会社並びにその子会社及び関連会社等を併せた企業グループをいいます。

(B) 保有資産の管理運用

本投資法人は、安定性及び成長性の両方を追求するポートフォリオを構築するとともに、AM業務及びPM業務を一体的に推進することで、適切な商業施設マネジメントを推進し内部成長を追求するとともに、地域コミュニティの活性化に向けた取組みを行うことで中長期的な資産価値の向上を目指します。

かかる観点から、本資産運用会社は、下記の点に注力しつつ、本投資法人が保有する物件の管理運用を行います。

- ・ AM業務及びPM業務の一体的な推進
- ・ 本資産運用会社によるPM業務の一括受託を通じた現場に近い商業施設マネジメントの実現
- ・ 商業施設マネジメントによる内部成長の追求
- ・ 中長期的な地域コミュニティの活性化へ資する投資・運用

AM業務及びPM業務の一体的な推進

本投資法人は、本資産運用会社によるAM業務及びPM業務の一体的な推進を通じて、テナントリレーションの強化及びポートフォリオ収益力の強化を目指します。

本資産運用会社によるPM業務の一括受託を通じた現場に近い商業施設マネジメントの実現

本投資法人は、本資産運用会社によるPM業務の一括受託を通じて現場に近い商業施設マネジメントを実現し、ノウハウの蓄積及びテナント満足度の向上を目指します。具体的には、ポートフォリオのテナント企業に対して直接アプローチを行い、テナントリレーションの強化及びポートフォリオ収益力の強化を図ります。そのために、本投資法人は、定期的な業況モニタリングを通じて、テナントニーズや来店客ニーズの把握を行い、テナント及び来店客の満足度向上に向けた課題点の発見を図ります。発見した課題点を基に、ケネディクス・グループの商業施設におけるリソース及びノウハウを最大限に活用し、資本的支出（以下「CAPEX」といいます。）の有効活用、テナント構成の最適化、建物増築による資産価値向上の実現及びコスト削減といったソリューションを実施し、テナント満足度の向上及びノウハウの蓄積を目指します。

商業施設マネジメントによる内部成長の追求

本投資法人は、適切な商業施設マネジメントを通じて、収益の安定化、更なる収益力の向上及び資産価値の向上を目指します。

i. CAPEXの有効活用

本投資法人は、適切なタイミングで効果的なCAPEXの活用を行うことで、テナント満足度の向上と物件競争力の向上を目指します。

ii. テナント構成の最適化

本投資法人は、積極的に魅力的な新規テナントの誘致・入替え等、最適なテナント構成を構築することにより、集客力を向上させ、収益の安定化と収益力の向上を目指します。

iii. 建物増築による資産価値向上の実現

本投資法人は、ケネディクス・グループ並びにサポート会社がこれまで培ってきた商業施設についての豊富なノウハウを活用し、各物件の持つ競争力や本投資法人の財務に与える影響等を勘案したうえで、各物件の未消化容積(注)を活用し、建物増築を行うことで、賃貸可能面積を増加させ、収益力及び資産価値の向上を図ることを目指します。

(注) 「未消化容積」とは、各商業施設に建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って適用される建築基準法第52条に定める建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合を、当該商業施設の敷地として利用可能な敷地面積に乘じ、現に建築物の延べ面積として使用されている面積を控除した数値をいい、新たに建築物を建設等した場合に、当該建築物の延べ面積として使用可能な面積をいいます。

中長期的な地域コミュニティの活性化に資する投資・運用

本投資法人は、サービス系テナントの誘致や地元参加型のイベント等を通じて地域コミュニティの活性化を図ることにより、中長期的な商業施設としての資産価値の向上を目指します。

(C) 資金調達

今後も、金利動向等の金融環境を注視したうえで、財務の安定性と資金調達コストの最適バランスを実現すべく様々な選択肢の中から、最適な資金調達手段を検討・選択し、適切な財務基盤の構築を図ります。

(D) 情報開示

本投資法人は、積極的なIR活動により、投資家及び関係者に対して幅広く情報提供を行うこと、並びに可能な限り迅速かつ正確な情報開示に努めることを情報開示の基本方針としています。具体的には、東京証券取引所の適時開示（TDnet登録及びプレスリリース）に加えて、本投資法人のホームページ（<http://www.krr-reit.com/>）を通じた積極的な情報開示を行います。

(E) 利益相反対策

本資産運用会社は、本投資法人以外に、他の投資法人及び不動産ファンド等を運用しています。そのため、本資産運用会社において、取得検討に関して「優先検討権」を採用し、本資産運用会社内にコンプライアンス・オフィサーを含む「パイプライン会議」を設置して一定のルールに則った運営を行うことにより、恣意的な不動産等売却情報の配分を防止し、もって本資産運用会社が運用を受託する投資法人及び不動産ファンド等の間における利益相反を防止する等、適切な利益相反対策の実施に努めています。

(F) 決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行

本投資法人は平成27年8月27日及び平成27年9月15日開催の役員会において、特定資産の購入資金等に充当することを目的として、新投資口の発行を決議しました。公募による新投資口発行は平成27年10月1日に払込が完了し、第三者割当による新投資口発行は、平成27年10月21日に払込が完了しています。なお、第三者割当による新投資口発行の手取金については、借入金の返済資金（1,200,000千円）に充当しています。

この結果、平成27年10月21日付で出資総額が77,606,649,500円、発行済投資口の総口数は355,250口になっています。

(公募による新投資口の発行)

発行新投資口数	: 88,750口（国内一般募集50,950口、海外募集37,800口）
発行価格（募集価格）	: 1口当たり216,543円
発行価格（募集価格）の総額	: 19,218,191,250円
発行価額（払込金額）	: 1口当たり208,991円
発行価額（払込金額）の総額	: 18,547,951,250円
払込期日	: 平成27年10月1日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	: 5,750口
発行価額（払込金額）	: 1口当たり208,991円
発行価額（払込金額）の総額	: 1,201,698,250円
払込期日	: 平成27年10月21日
割当先	: SMBC日興証券株式会社

(参考情報)

(A) 資産の取得

本投資法人は、平成27年10月2日付で13物件（取得価格37,920百万円）を取得しました。

なお、取得価格には、当該不動産等の取得に要する諸費用（取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等）を含まない金額（信託受益権売買契約書に記載された売買価格）を記載しています。

物件 番号	物件 タイプ	物件名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円)	取得時 鑑定評価額 (百万円)	取得 年月日
T-9	NSC	スーパービバホーム岩槻店(底地)	埼玉県さいたま市岩槻区	三井住友ファイナンス&リース株式会社	4,815	5,210	平成27年10月2日
T-10	SS	ケーズデンキ湘南藤沢店(底地)	神奈川県藤沢市	三井住友ファイナンス&リース株式会社	3,169	3,410	平成27年10月2日
T-11	NSC	ユニクス上里(底地)	埼玉県児玉郡上里町	株式会社ビーアンドディコンサルティング	3,000	3,010	平成27年10月2日
T-12	NSC	ユニクス鴻巣(底地)	埼玉県鴻巣市	株式会社ビーアンドディコンサルティング	1,700	1,730	平成27年10月2日
T-13	SM	いなげや横浜南本宿店(底地)	神奈川県横浜市旭区	日本商業開発株式会社	1,442	1,460	平成27年10月2日
T-14	SM	グルメシティ千葉中央店	千葉県千葉市中央区	合同会社プロパティズ1	760	780	平成27年10月2日
O-5	都市駅前型	カリーノ江坂	大阪府吹田市	JRP4合同会社	6,555	6,580	平成27年10月2日
O-6	都市駅前型	COMBOX光明池	大阪府和泉市	JRP5合同会社	6,450	6,840	平成27年10月2日
O-7	SM	阪急オアシス枚方出口店	大阪府枚方市	合同会社プロパティズ1	1,280	1,290	平成27年10月2日
O-8	SS	ウエルシア岸和田加守店(底地)	大阪府岸和田市	日本商業開発株式会社	487	500	平成27年10月2日
R-4	NSC	アシコタウンあしかが	栃木県足利市	合同会社ジェイピーエヌ・ワン	4,180	5,050	平成27年10月2日
R-5	NSC	ヨークタウン新田東	宮城県仙台市宮城野区	非開示（注）	3,252	3,320	平成27年10月2日
R-6	SM	カスミテクノパーク桜店	茨城県つくば市	非開示（注）	830	847	平成27年10月2日
合計			—	—	37,920	40,027	—

（注）売主の同意を得られていないため、非開示としています。

(B) 建築中の建物

本投資法人の運用資産である「ロゼオ水戸」において、未消化容積率を活用し、延床面積2,641.48㎡の建物（以下「リサイクルショップ棟」といいます。）の建築（増築）を行っています。リサイクルショップ棟の建築費総額は371百万円を予定しており、竣工及び引渡しは、平成27年4月30日開示のプレスリリース「国内不動産の建築（増築）による追加取得に関するお知らせ」に記載の平成27年12月下旬から前倒しし、平成27年11月下旬を予定しています。

(C) 資金の借入れ

本投資法人は、特定資産の取得資金等に充当することを目的として、平成27年10月2日付で以下の資金の借入れを行いました。

シリーズ	借入先	借入金額 (千円)	利率	借入日	返済期限 (注1)	返済 方法	摘要
4-A	株式会社三井住友銀行	2,050,000	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.50%	平成27年 10月2日	平成28年 10月2日	期限 一括	無担保 無保証
4-B	株式会社三井住友銀行	3,450,000	0.54510% (注2)	平成27年 10月2日	平成31年3 月31日	期限 一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行						
	三井住友信託銀行株式会社						
	株式会社りそな銀行						
4-C	株式会社武蔵野銀行	800,000	0.98675% (注2)	平成27年 10月2日	平成35年3 月31日	期限 一括	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社						
	株式会社りそな銀行						
4-D	株式会社武蔵野銀行	1,500,000	1.01262% (注3)	平成27年 10月2日	平成35年3 月31日	期限 一括	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行						
4-E	株式会社三井住友銀行	7,000,000	1.11010% (注2)	平成27年 10月2日	平成36年3 月31日	期限 一括	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行						
	株式会社三菱東京UFJ銀行						
	みずほ信託銀行株式会社						
	三井住友信託銀行株式会社						
	株式会社りそな銀行						
4-F	株式会社三井住友銀行	1,900,000	1.24300% (注2)	平成27年 10月2日	平成37年4 月16日	期限 一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行						
4-G (注4)	株式会社三井住友銀行	3,650,000	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.50%	平成27年 10月2日	平成28年 10月2日	期限 一括	無担保 無保証

(注1) 当該日が営業日以外の日に該当する場合には、翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合には、前営業日とします。

(注2) 変動金利による借入れですが、金利上昇リスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。よって金利スワップ（金利の固定化）後の金利を記載しています。

(注3) 固定金利による借入れです。

(注4) シリーズ4-Gについては、平成27年10月21日を払込期日とする第三者割当による新投資口発行の手取金を返済資金として、平成27年10月30日付で借入金額のうち1,200,000千円の期限前弁済を実施したため、当該期限前弁済後のシリーズ4-Gの借入金残高は2,450,000千円となります。

② 運用状況（業績）の見通し

平成28年3月期（平成27年10月1日～平成28年3月31日）及び平成28年9月期（平成28年4月1日～平成28年9月30日）の運用状況については、次のとおり見込んでいます。

平成28年3月期（平成27年10月1日～平成28年3月31日）

営業収益	5,522百万円
営業利益	2,769百万円
経常利益	2,343百万円
当期純利益	2,342百万円
1口当たり分配金	6,605円
うち利益超過分配金	13円

平成28年9月期（平成28年4月1日～平成28年9月30日）

営業収益	5,577百万円
営業利益	2,385百万円
経常利益	1,969百万円
当期純利益	1,968百万円
1口当たり分配金	5,555円
うち利益超過分配金	15円

なお、この見通しの前提条件については、下記記載の「平成28年3月期及び平成28年9月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

また、本投資法人は、当期（平成27年9月期）決算日後に新投資口の発行、資産の取得、新規借入れを行っており、平成27年8月27日付「平成27年9月期及び平成28年3月期の運用状況の予想及び分配金の予想の修正並びに平成28年9月期の運用状況の予想及び分配金の予想に関するお知らせ」に記載の当該前提条件を本書の日付現在の状況に更新していますが、予想数値に変更はありません。

（注）上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、実際の当期純利益、分配金は状況の変化により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

平成28年3月期及び平成28年9月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	- 平成28年3月期（第2期）（平成27年10月1日～平成28年3月31日）（183日） - 平成28年9月期（第3期）（平成28年4月1日～平成28年9月30日）（183日）
運用資産	- 運用状況の予想にあたっては、本投資法人が保有する不動産信託受益権（合計19物件）（以下「既取得資産」といいます。）に、平成27年10月2日に取得した13物件（以下「第2期取得資産」といいます。）を加えた32物件の不動産信託受益権につき、平成28年9月期末までの間に運用資産に変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。 - 実際には第2期取得資産以外の新規物件の取得又は既取得資産を含む保有物件の処分等により変動が生じる可能性があります。
営業収益	- 既取得資産の賃貸事業収益については、平成27年9月30日現在効力を有する賃貸借契約、テナントの動向、市場動向等を勘案して算出しています。 - 第2期取得資産の賃貸事業収益については、第2期取得資産の前所有者等より提供を受けた情報、平成27年9月30日現在効力を有する賃貸借契約、テナントの動向、市場動向等を勘案して算出した第2期取得資産の営業収益を前提として算出しています。 - 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。

項目	前提条件
営業費用	・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、既取得資産及び第2期取得資産ともに、過去の実績値等をベースに、追加取得資産の取得日において効力を有する予定の賃貸借契約に基づき想定されるリーシングコスト等、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、平成28年3月期に555百万円、平成28年9月期に566百万円を想定しています。 ・一般的に、不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当額が取得原価に算入されるため取得期には費用計上されません。また、平成28年度の固定資産税及び都市計画税等の賦課決定される期日が平成28年4月以降であることから、平成28年3月期までの計算期間に対応する税額を費用計上しません。したがって、既取得資産及び第2期取得資産については、平成28年3月期については費用計上されません。また、平成28年9月期に費用化される固定資産税及び都市計画税等は478百万円を見込んでいます。 ・修繕費については、物件ごとに本資産運用会社が、各営業期間に必要と想定した額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があること、一般に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。
営業外費用	・平成27年10月に実施した新投資口の発行及び投資口の売出しに係る費用については3年で定額法により償却する予定であり、当該費用の影響額は、平成27年2月10日の新投資口発行及び売出しに係る費用の償却額と合わせ、平成28年3月期に61百万円、平成28年9月期に61百万円を見込んでいます。 ・支払利息及びその他融資関連費用として平成28年3月期に335百万円、平成28年9月期に334百万円を見込んでいます。
借入金	・本書の日付現在、57,500百万円の借入残高があります。 ・平成28年3月期末及び平成28年9月期末のLTV（小数第2位を四捨五入）は、それぞれ約42.8%、42.9%程度となる見込みです。 ・LTVの算出に当たっては、次の式を使用しています。 $LTV = \frac{\text{借入金額} + \text{投資法人債発行残高} + \text{敷金} \cdot \text{保証金} - \text{敷金} \cdot \text{保証金の返還等のために留保されている現預金}}{\text{総資産額} - \text{敷金} \cdot \text{保証金の返還等のために留保されている現預金}}$
投資口	・本書の日付現在発行済みである投資口数355,250口を前提とし、平成28年9月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	・1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	・サニー野間店の事業用定期借地権に係る借地権償却費の計上、資産除去債務に係る利息費用の計上及び建物等に係る減価償却費の税会不一致に対して、当該事業用定期借地権設定契約及び始期付土地賃貸借契約に係る契約期間（平成19年3月16日から30年間）にわたり、一時差異等調整引当額の計上を見込んでいます。 ・利益超過分配の実施に関し、本投資法人は、一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過分配の実施を基本方針とし、当該方針に従い、平成28年3月期及び平成28年9月期に、それぞれ1口当たり13円及び15円の利益超過分配を行うことを想定しています。
その他	・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(3) 投資リスク

最近の有価証券届出書（平成27年8月27日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

当期
(平成27年9月30日)

資産の部	
流動資産	
現金及び預金	3,950,551
信託現金及び信託預金	7,829,874
営業未収入金	163,767
前払費用	16,763
未収消費税等	2,071,748
その他	10,783
流動資産合計	14,043,489
固定資産	
有形固定資産	
建設仮勘定	96,745
信託建物	25,766,439
減価償却累計額	△518,285
信託建物（純額）	※1 25,248,154
信託構築物	1,118,727
減価償却累計額	△35,074
信託構築物（純額）	※1 1,083,653
信託機械及び装置	29,194
減価償却累計額	△869
信託機械及び装置（純額）	28,324
信託工具、器具及び備品	26,211
減価償却累計額	△1,231
信託工具、器具及び備品（純額）	24,979
信託土地	※1 66,910,436
信託建設仮勘定	12,025
有形固定資産合計	93,404,319
無形固定資産	
信託借地権	171,078
その他	2,445
無形固定資産合計	173,523
投資その他の資産	
差入敷金及び保証金	10,000
信託差入敷金及び保証金	5,320
長期前払費用	418,520
長期預け金	124,960
投資その他の資産合計	558,800
固定資産合計	94,136,642
繰延資産	
創立費	40,501
投資口交付費	161,506
繰延資産合計	202,008
資産合計	108,382,141

(単位：千円)

当期
(平成27年9月30日)

負債の部	
流動負債	
営業未払金	330,055
短期借入金	2,000,000
未払金	257,854
未払費用	3,412
未払法人税等	6,321
前受金	518,706
預り金	359,954
流動負債合計	3,476,305
固定負債	
長期借入金	36,350,000
預り敷金及び保証金	20,000
信託預り敷金及び保証金	※1 8,722,663
資産除去債務	22,901
固定負債合計	45,115,565
負債合計	48,591,870
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	57,857,000
剰余金	
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,933,270
剰余金合計	1,933,270
投資主資本合計	59,790,270
純資産合計	※2 59,790,270
負債純資産合計	108,382,141

(2) 損益計算書

(単位：千円)	
	当期 (自 平成26年10月 3日 至 平成27年 9月30日)
営業収益	
賃貸事業収入	※1 4,128,035
その他賃貸事業収入	※1 975,033
営業収益合計	5,103,069
営業費用	
賃貸事業費用	※1 2,246,179
資産運用報酬	313,577
資産保管手数料	5,761
一般事務委託手数料	20,258
役員報酬	8,931
その他営業費用	45,112
営業費用合計	2,639,820
営業利益	2,463,248
営業外収益	
受取利息	1,071
営業外収益合計	1,071
営業外費用	
支払利息	208,576
融資関連費用	262,279
創立費償却	10,049
投資口交付費償却	43,605
営業外費用合計	524,510
経常利益	1,939,809
税引前当期純利益	1,939,809
法人税、住民税及び事業税	6,539
法人税等合計	6,539
当期純利益	1,933,270
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,933,270

(3) 投資主資本等変動計算書

当期（自 平成26年10月3日 至 平成27年9月30日）

(単位：千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益又は 当期末処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	-	-	-	-	-
当期変動額					
新投資口の発行	57,857,000			57,857,000	57,857,000
当期純利益		1,933,270	1,933,270	1,933,270	1,933,270
当期変動額合計	57,857,000	1,933,270	1,933,270	59,790,270	59,790,270
当期末残高	※1 57,857,000	1,933,270	1,933,270	59,790,270	59,790,270

(4) 金銭の分配に係る計算書

期 別 項 目	当 期 自 平成26年10月 3日 至 平成27年 9月30日
Ⅰ 当期末処分利益	1,933,270,617円
Ⅱ 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,933,200,500円 (7,414円)
Ⅲ 次期繰越利益	70,117円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第39条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数260,750口の整数倍の最大値となる1,933,200,500円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第39条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)	
	当期 (自 平成26年10月 3日 至 平成27年 9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前当期純利益	1,939,809
減価償却費	561,321
創立費償却	10,049
投資口交付費償却	43,605
受取利息	△1,071
支払利息	208,576
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△163,767
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△2,071,748
前払費用の増減額 (△は増加)	△16,763
営業未払金の増減額 (△は減少)	304,096
未払金の増減額 (△は減少)	257,854
前受金の増減額 (△は減少)	518,706
預り金の増減額 (△は減少)	359,954
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△418,520
長期預け金の増減額 (△は増加)	△124,960
創立費の支払額	△50,551
小計	1,356,591
利息の受取額	1,071
利息の支払額	△205,164
法人税等の支払額	△217
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,152,280
投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	△96,745
信託有形固定資産の取得による支出	△93,814,364
無形固定資産の取得による支出	△2,809
信託無形固定資産の取得による支出	△176,383
差入敷金及び保証金の差入による支出	△10,000
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△5,320
預り敷金及び保証金の受入による収入	20,000
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△393,751
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	9,116,415
使途制限付信託預金の預入による支出	△3,917,992
使途制限付信託預金の払出による収入	287,569
投資活動によるキャッシュ・フロー	△88,993,382
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入れによる収入	10,222,500
短期借入金の返済による支出	△8,222,500
長期借入れによる収入	36,350,000
投資口の発行による収入	57,651,888
その他	△10,783
財務活動によるキャッシュ・フロー	95,991,104
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	8,150,002
現金及び現金同等物の期首残高	—
現金及び現金同等物の期末残高	※1 8,150,002

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、次のとおりです。 <table> <tr> <td>建物</td><td>2～64年</td></tr> <tr> <td>構築物</td><td>8～59年</td></tr> <tr> <td>機械及び装置</td><td>10～25年</td></tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td><td>5～10年</td></tr> </table> (2) 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。	建物	2～64年	構築物	8～59年	機械及び装置	10～25年	工具、器具及び備品	5～10年
建物	2～64年								
構築物	8～59年								
機械及び装置	10～25年								
工具、器具及び備品	5～10年								
2. 繰延資産の処理方法	(1) 創立費 定額法（5年）により償却しています。 (2) 投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。								
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、600,480千円です。								
4. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。								
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。								
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金及び保証金 ⑤ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。								

(8) 財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産は、次のとおりです。

	当期 (平成27年9月30日)
信託建物	2,475,636千円
信託構築物	48,748千円
信託土地	6,595,863千円
合計	9,120,248千円

担保を付している債務は、次のとおりです。

	当期 (平成27年9月30日)
信託預り敷金及び保証金	3,630,423千円
合計	3,630,423千円

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

当期 (平成27年9月30日)
50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	当期 自 平成26年10月 3日 至 平成27年 9月30日
A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃料収入	3,643,804
地代収入	220,680
共益費収入	263,549
計	4,128,035
その他賃貸事業収入	
駐車場収入	126,629
水道光熱費収入	500,044
その他収入	348,360
計	975,033
不動産賃貸事業収益合計	5,103,069
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理委託費	655,263
水道光熱費	548,099
公租公課	1,280
修繕費	144,732
保険料	9,662
信託報酬	12,214
減価償却費	560,957
その他賃貸事業費用	313,968
不動産賃貸事業費用合計	2,246,179
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,856,889

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	当期 自 平成26年10月 3日 至 平成27年 9月30日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数	5,000,000口
発行済投資口の総口数	260,750口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	当期 自 平成26年10月 3日 至 平成27年 9月30日
現金及び預金	3,950,551千円
信託現金及び信託預金	7,829,874千円
使途制限付信託預金（注）	△3,630,423千円
現金及び現金同等物	8,150,002千円

（注）テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金です。

〔リース取引に関する注記〕

オペレーティング・リース取引（借主側）
未経過リース料

	当期 （平成27年9月30日）
1年内	10,500千円
1年超	214,798千円
合計	225,298千円

オペレーティング・リース取引（貸主側）
未経過リース料

	当期 （平成27年9月30日）
1年内	2,080,978千円
1年超	17,941,367千円
合計	20,022,345千円

〔金融商品に関する注記〕

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕、分配金の支払、債務の返済等に充当する資金を金融機関からの借入れ、投資口の発行等により調達します。有利子負債の調達に際しては、安定的な長期資金と機動的な短期資金とを効率よく組み合わせることに留意しています。余資の運用は、安全性、流動性及び効率性を重視し、各種の預金等にて行っています。デリバティブ取引は、金利変動リスク、その他のリスクをヘッジする目的としてのみ行うこととし、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されています。

借入金は、主に不動産及び不動産信託受益権の取得資金の調達を目的としたものであり、返済期日は最長で第1期末（平成27年9月30日）後9年7ヶ月になりますが、返済期日において代替資金が調達できない流動性リスクに晒されています。また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されています。デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジ有効性の評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「4. ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

預り敷金及び保証金はテナントからの預り金であり、退去による流動性リスクに晒されています。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①信用リスク

預金は預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、無利息型の普通口座又は預入先金融機関の信用格付に一定の制限を設ける等で当該リスクを管理しています。デリバティブ取引の利用にあたっては、信用格付の高い金融機関と取引を行う等により、カウンターパーティリスクの軽減を図っています。

②市場リスク

変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、金融環境及び継続的なモニタリングを通じた金利予測等に応じて、借入額全体に対する変動金利による借入金残高の比率を調整すること、デリバティブ取引の利用等により、当該リスクを管理しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理方針を定め、当該方針に基づき行っています。

③流動性リスク

借入金は流動性リスクに晒されていますが、返済期限の分散化、借入先金融機関の多様化を図ることでリスクを低減し、定期的に手許資金残高を把握すること等を通じて流動性リスクを管理しています。

預り敷金及び保証金は、流動性リスクに晒されていますが、原則として返還に支障がない範囲の金額を留保することによりリスクを限定しています。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価格のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

当期（平成27年9月30日）における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれていません。（（注2）参照）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	3,950,551	3,950,551	—
(2) 信託現金及び信託預金	7,829,874	7,829,874	—
資産計	11,780,426	11,780,426	—
(1) 短期借入金	2,000,000	2,000,000	—
(2) 長期借入金	36,350,000	35,739,489	△610,510
(3) 信託預り敷金及び保証金	3,344,264	3,376,087	31,823
負債計	41,694,264	41,115,576	△578,687
デリバティブ取引	—	—	—

（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

負債

(1) 短期借入金

これらは短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(2) 長期借入金

これらのうち、固定金利によるものは、元利金の合計額を、新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、本投資法人の信用状態は実行後と大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。（ただし、金利スワップの特例処理の対象とされている長期借入金については、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算出する方法によっています。）

(3) 信託預り敷金及び保証金

これらは、その将来キャッシュ・フローを返還期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算出しています。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

（注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：千円）

区分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	20,000
信託預り資金及び保証金	5,378,399
合計	5,398,399

上記については、市場価値がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があり、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

当期 (平成27年9月30日)

(単位: 千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	3,950,551	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	7,829,874	—	—	—	—	—
合計	11,780,426	—	—	—	—	—

(注4) 借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

当期 (平成27年9月30日)

(単位: 千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	2,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	—	3,850,000	2,200,000	7,000,000	23,300,000
信託預り敷金及び保証金	421,435	421,435	421,435	421,435	421,435	842,870
合計	2,421,435	421,435	4,271,435	2,621,435	7,421,435	24,142,870

〔デリバティブ取引に関する注記〕

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

当期 (平成27年9月30日) において、該当事項はありません。

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

当期 (平成27年9月30日)

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

ヘッジ会計 の方法	デリバティブ 取引の種類等	主な ヘッジ対象	契約額等 (千円)		時価 (千円)	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップ の特例処理	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金	31,750,000	31,750,000	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています。(前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項 (注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項 負債 (2) 長期借入金」をご参照ください。)

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1. 親会社及び法人主要投資主等

当期 (自 平成26年10月3日 至 平成27年9月30日) において、該当事項はありません。

2. 関連会社等

当期 (自 平成26年10月3日 至 平成27年9月30日) において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

当期 (自 平成26年10月3日 至 平成27年9月30日) において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

当期 (自 平成26年10月3日 至 平成27年9月30日) において、該当事項はありません。

〔税効果会計に関する注記〕

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	当期 (平成27年9月30日)
繰延税金資産	
未払事業税損金不算入額	360千円
信託借地権償却額	1,713千円
減価償却超過額	391千円
資産除去債務	7,399千円
繰延税金資産合計	9,866千円
評価性引当額	△9,866千円
繰延税金資産の純額	－千円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	当期 (平成27年9月30日)
法定実効税率	37.11%
(調整)	
支払分配金の損金算入額	△36.98%
その他	0.21%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.34%

〔資産除去債務に関する注記〕

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人は平成27年2月10日に取得した「サニー野間店」において、土地に係る事業用定期借地権設定契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しています。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間22年2ヶ月と見積もり、割引率は1.256%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

	当期 自 平成26年10月 3日 至 平成27年 9月30日
期首残高	－
有形固定資産の取得に伴う増加額	22,711千円
時の経過による調整額	190千円
期末残高	22,901千円

〔セグメント情報等に関する注記〕

(セグメント情報)

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

(関連情報)

当期（自 平成26年10月3日 至 平成27年9月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人は、四大都市圏を中心に東京都その他の地域において、商業施設を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び期末時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

	当期 自 平成26年10月 3日 至 平成27年 9月30日
貸借対照表計上額	
期首残高	—
期中増減額	93,575,397
期末残高	93,575,397
期末時価	95,706,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権19物件の取得(93,873,555千円)、主な減少額は減価償却費(560,766千円)です。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔1口当たり情報に関する注記〕

	当期 自 平成26年10月 3日 至 平成27年 9月30日
1口当たり純資産額	229,301円
1口当たり当期純利益	11,515円 (7,434円)

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数による加重平均投資口数（167,878口）で除することにより算定しています。また、実際に運用を開始した日である平成27年2月10日時点を期首とみなして、日数による加重平均投資口数（260,034口）により算出した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しています。潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、次のとおりです。

	当期 自 平成26年10月 3日 至 平成27年 9月30日
当期純利益（千円）	1,933,270
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,933,270
期中平均投資口数（口）	167,878

〔重要な後発事象に関する注記〕

新投資口の発行

本投資法人は平成27年8月27日及び平成27年9月15日開催の役員会において、特定資産の購入資金等に充当することを目的として、新投資口の発行を決議しました。公募による新投資口発行は平成27年10月1日に払込が完了し、第三者割当による新投資口発行は、平成27年10月21日に払込が完了しています。なお、第三者割当による新投資口発行の手取金については、借入金の返済資金（1,200,000千円）に充当しています。

この結果、平成27年10月21日付で出資総額が77,606,649,500円、発行済投資口の総口数は355,250口になっています。

（公募による新投資口の発行）

発行新投資口数	: 88,750口（国内一般募集50,950口、海外募集37,800口）
発行価格（募集価格）	: 1口当たり216,543円
発行価格（募集価格）の総額	: 19,218,191,250円
発行価額（払込金額）	: 1口当たり208,991円
発行価額（払込金額）の総額	: 18,547,951,250円
払込期日	: 平成27年10月1日

（第三者割当による新投資口の発行）

発行新投資口数	: 5,750口
発行価額（払込金額）	: 1口当たり208,991円
発行価額（払込金額）の総額	: 1,201,698,250円
払込期日	: 平成27年10月21日
割当先	: SMBC日興証券株式会社

〔開示の省略〕

有価証券、持分法損益等、退職給付に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため、開示を省略します。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の設立から当期末（平成27年9月30日）までの増資等の状況は次のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成26年10月3日	私募設立	750	750	150	150	(注1)
平成27年2月9日	公募増資	254,250	255,000	56,430	56,580	(注2)
平成27年3月11日	第三者割当増資	5,750	260,750	1,276	57,857	(注3)

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格200,000円にて投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価格230,000円（発行価額221,950円）にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価額221,950円にて、借入金の返済資金の調達を目的として第三者割当により投資口を追加発行しました。

4. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員

有価証券届出書（平成27年8月27日提出）における「役員の状況」から異動はありません。

(2) 本資産運用会社の役員

有価証券届出書（平成27年8月27日提出）における「役員の状況」から異動はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域 (注1)	第1期 平成27年9月30日現在	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産	生活密着型 商業施設	首都圏	49,405	45.6
		大阪圏	24,898	23.0
		名古屋圏	5,458	5.0
		福岡圏	1,527	1.4
		特例市等	12,188	11.2
	その他 商業施設	—	—	—
信託不動産合計			93,478	86.2
預金その他の資産			14,903	13.8
資産総額計			108,382	100.0

	第1期 平成27年9月30日現在	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注3)
負債総額 (注4)	48,591	44.8
純資産総額 (注4)	59,790	55.2
資産総額計	108,382	100.0

(注1)「地域」とは、首都圏、大阪圏、名古屋圏、福岡圏及び特例市等をいい、うち「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいい、「大阪圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいい、「名古屋圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいい、「福岡圏」は福岡県をいい、「特例市等」とは、首都圏、大阪圏、名古屋圏及び福岡圏以外の特例市（人口20万人以上の法定人口を有する都市）及び人口20万人未満でもその周辺エリアを含め、相応の商圏人口が見込まれる地域をいいます。以下同じです。

(注2)「保有総額」とは、決算日時点における貸借対照表計上額（信託不動産及び不動産については減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3)「対総資産比率」とは、資産総額に対する当該不動産等の貸借対照表計上額の比率を表しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4)「負債総額」及び「純資産総額」とは、貸借対照表における負債合計及び純資産合計によっています。

(2) 投資資産

① 不動産等組入資産明細

平成27年9月30日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権。以下総称して「保有資産」ということがあります。）は、次のとおりです。

物件 番号	物件 タイプ (注1)	物件名称	所在地 (注2)	所有 形態	期末帳簿 価額 (百万円)	期末算定 価額 (百万円) (注3)	取得 価格 (百万円)	投資 比率 (%) (注4)
T-1	CSC	フルルガーデン八千代	千葉県八千代市村上南一丁目 3番1号他	信託 受益権	15,048	15,100	14,848	16.2
T-2	都市 駅前型	MONA新浦安	千葉県浦安市入船一丁目5番1 号	信託 受益権	8,223	8,360	8,063	8.8
T-3	都市 駅前型	パサージュ西新井	東京都足立区西新井栄町一丁目 17番1号	信託 受益権	5,964	6,200	5,850	6.4
T-4	都市 駅前型	代官山アドレス・ディセ	東京都渋谷区代官山町17番6 号	信託 受益権	5,454	5,450	5,390	5.9
T-5	NSC	ユニクス伊奈	埼玉県北足立郡伊奈町学園二 丁目188番地1	信託 受益権	4,411	4,430	4,379	4.8
T-6	NSC	ヨークタウン北金目	神奈川県平塚市北金目一丁目 6番1号	信託 受益権	4,038	4,220	4,000	4.4
T-7	NSC	ユニクス吉川	埼玉県吉川市栄町797番地1	信託 受益権	3,657	3,690	3,600	3.9
T-8	SS	スポーツクラブネサンス 富士見台	東京都練馬区貫井三丁目12番 33号	信託 受益権	2,607	2,640	2,586	2.8
O-1	NSC	ブルメール舞多聞	兵庫県神戸市垂水区舞多聞東 二丁目1番45号	信託 受益権	8,498	8,820	8,389	9.1
O-2	SM	セントラルスクエア高殿店 (底地)	大阪府大阪市旭区高殿五丁目 6番3	信託 受益権	2,727	2,870	2,685	2.9
O-3	NSC	ピアゴ・カーマ ホームセンター近江八幡店	滋賀県近江八幡市鷹飼町字一 本木223番地3他	信託 受益権	2,178	2,390	2,140	2.3
O-4	NSC	ブルメールHAT神戸	兵庫県神戸市中央区脇浜海岸 通二丁目2番2号	信託 受益権	11,494	11,600	11,000	12.0
N-1	SS	カーマホームセンター 中川富田店（底地）	愛知県名古屋市中川区富田町 大字榎津字布部田462番	信託 受益権	2,351	2,500	2,311	2.5
N-2	NSC	バロー一宮西店	愛知県一宮市八幡五丁目1番 16号	信託 受益権	2,199	2,200	2,174	2.4
N-3	SS	ケーズデンキ中川富田店 (底地)	愛知県名古屋市中川区富田町 大字榎津字布部田436番8	信託 受益権	907	945	889	1.0
F-1	SM	サニー野間店	福岡県福岡市南区野間三丁目 10番30号	信託 受益権	1,527	1,500	1,497	1.6
R-1	NSC	ロゼオ水戸	茨城県水戸市笠原町978番地 39他	信託 受益権	9,871	10,300	9,675	10.5
R-2	SS	ケーズデンキ青森本店	青森県青森市東大野二丁目8 番4号他	信託 受益権	1,499	1,590	1,469	1.6
R-3	SS	スーパースポーツゼビオ 青森中央店	青森県青森市東大野二丁目12 番1号	信託 受益権	913	901	898	1.0
合 計					93,575	95,706	91,843	100.0

(注1)「物件タイプ」は、生活密着型商業施設における、NSC（ネイバーフッドショッピングセンター）、SM（スーパーマーケット）、CSC（コミュニティショッピングセンター）、都市駅前型及びSS（スペシャリティストア）の5つのタイプの分類を記載しています。なお、生活密着型商業施設における各タイプの特徴の詳細については、「2.運用方針及び運用状況（2）運用状況（当期の概況）③運用状況（A）資産の取得」をご参照下さい。

(注2)「所在地」は、住居表示を記載しています。住居表示のない場合には、登記簿に記載の代表的な建物所在地又は登記簿に記載の代表的な地番を記載しています。

(注3)「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書の鑑定価格を記載しています。

(注4)「投資比率」は、保有資産に係る取得価格の合計に対して各保有資産に係る取得価格が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

② テナントとの契約状況

保有資産のテナントとの契約状況（総賃貸可能面積、総賃貸面積、稼働率、テナント数、年間賃料の総額、敷金・保証金の総額）は、次のとおりです。

物件 番号	物件名称	総賃貸 可能面積 (㎡) (注1)	総賃貸 面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント 数 (注4)	年間賃料の 総額 (千円) (注5)	敷金・ 保証金の 総額 (百万円) (注6)
T-1	フルルガーデン八千代	77,057.56	76,707.48	99.5	49	1,085,412	4,024
T-2	MONA新浦安	9,568.31	9,376.34	98.0	1(72)	602,706	621
T-3	バサージュオ西新井	10,546.25	10,366.25	98.3	1(40)	401,353	235
T-4	代官山アドレス・ディセ	5,056.39	4,748.56	93.9	1(26)	343,241	315
T-5	ユニクス伊奈	13,044.37	13,044.37	100.0	1	263,472	136
T-6	ヨークタウン北金目	非開示 (注7)	非開示 (注7)	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
T-7	ユニクス吉川	10,620.04	10,620.04	100.0	1(11)	260,485	201
T-8	スポーツクラブネサンス富士見台	3,120.87	3,120.87	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
O-1	ブルメール舞多聞	30,037.11	29,888.11	99.5	48	690,772	420
O-2	セントラルスクエア高殿店（底地）	4,437.07	4,437.07	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
O-3	ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店	14,313.00	14,313.00	100.0	2	非開示 (注7)	非開示 (注7)
O-4	ブルメールHAT神戸	24,185.02	24,055.88	99.5	1(41)	667,593	832
N-1	カーマホームセンター中川富田店（底地）	非開示 (注7)	非開示 (注7)	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
N-2	バロー宮西店	9,447.48	9,447.48	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
N-3	ケーズデンキ中川富田店（底地）	非開示 (注7)	非開示 (注7)	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
F-1	サニー野間店	2,814.67	2,814.67	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
R-1	ロゼオ水戸	45,654.67	45,654.67	100.0	1(22)	652,967	421
R-2	ケーズデンキ青森本店	10,083.41	10,083.41	100.0	1	非開示 (注7)	174
R-3	スーパースポーツゼビオ青森中央店	非開示 (注7)	非開示 (注7)	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
	合計	306,225.83	304,917.81	99.6	321	6,299,105	8,722

(注1)「総賃貸可能面積」は、各保有資産に係る建物の（ただし、底地物件については、その土地の）本投資法人が賃貸が可能と考える面積を記載しています。なお、ロゼオ水戸で増築を行っている土地区画については、総賃貸可能面積から除外しています。以下同じです。

(注2)「総賃貸面積」は、平成27年9月30日現在における、各保有資産に係るテナントとの間で締結されている各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫及び土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸面積を含みません。）。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でバス・スルー型マスターリース契約（マスターリース契約における賃料がエンドテナントとの賃貸借契約における賃料と連動しているものをいいます。以下同じです。）による賃貸借契約を締結している場合には、平成27年9月30日現在における各保有資産に係るエンドテナントとの間で締結されている各転貸借契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。また、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・リース型マスターリース契約（エンドテナントとの賃貸借契約における賃料にかかわらず一定の賃料を受け取るものをいいます。以下同じです。）による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース契約に表示された賃貸面積を記載しています。以下同じです。

(注3)「稼働率」は、平成27年9月30日現在の各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、稼働率の合計欄については、ポートフォリオ全体の稼働率を記載しており、すべての保有資産に係る総賃貸可能面積に対してすべての保有資産に係る総賃貸面積が占め

る割合を記載しています。

- (注4)「テナント数」は、平成27年9月30日現在の各保有資産に係る賃借人の数を記載しています。建物に係る賃貸借契約においては、店舗・事務所等を用途とする賃貸借契約の賃借人に限り、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。なお、マスターリース会社が賃貸人等との間でパス・スルー型マスターリース契約を締結している場合には、マスターリース会社の数の後に括弧書きでエンドテナントの数を記載しています。また、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース会社の数を記載しています。以下同じです。

合計の欄には、各保有資産に係るテナントの数（件数）の合計を記載しています。なお、テナントの数の合計は、マスターリース会社が賃貸人等との間でパス・スルー型マスターリース契約を締結している場合にはエンドテナントの数を、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース会社の数を、それぞれ用いて算出しています。

- (注5)「年間賃料の総額」は、平成27年9月30日現在における、各保有資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。）に規定する月額固定賃料（共益費を含みます。）を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。なお、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース契約に規定する年間賃料又は月額賃料を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

- (注6)「敷金・保証金の総額」は、平成27年9月30日現在における、各保有資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約等に規定する敷金・保証金の残高を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

- (注7) 賃借人等より同意が得られていないことから非開示としています。

③ 鑑定評価等の概要

本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価基準運用上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所に取得済資産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、不動産鑑定評価を行った大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

物件 番号	物件名称	鑑定評価 機関	価格時点	鑑定 評価額 (百万円)	試算価格情報							鑑定 NOI 利 回 り (%) (注 2)
					積算価格 (百万円)	収益価格						
						直接還元法		DCF法			鑑定 NOI (百万円) (注1)	
						価格 (百万円)	還元 利回 り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
T-1	フルルガ ーデン 八千代	大 和 不 動 産 鑑 定 株 式 会 社	平成27年 9月30日	15, 100	21, 100	15, 200	4. 8	15, 000	4. 6	5. 0	770	5. 2
T-2	MONA 新浦安	一 般 財 団 法 人 日 本 不 動 産 研 究 所	平成27年 9月30日	8, 360	6, 790	8, 410	5. 4	8, 310	5. 1	5. 6	497	6. 2
T-3	パサージ オ西新井	大 和 不 動 産 鑑 定 株 式 会 社	平成27年 9月30日	6, 200	8, 830	6, 340	4. 5	6, 140	4. 3	4. 7	290	5. 0
T-4	代官山ア ドレス・ ディセ	一 般 財 団 法 人 日 本 不 動 産 研 究 所	平成27年 9月30日	5, 450	4, 510	5, 540	3. 9	5, 360	3. 7	4. 1	218	4. 1
T-5	ユニクス 伊奈	一 般 財 団 法 人 日 本 不 動 産 研 究 所	平成27年 9月30日	4, 430	4, 050	4, 460	5. 2	4, 390	4. 9	5. 4	236	5. 4
T-6	ヨークタ ウン 北金目	大 和 不 動 産 鑑 定 株 式 会 社	平成27年 9月30日	4, 220	2, 620	4, 260	5. 1	4, 200	4. 9	5. 3	215	5. 4
T-7	ユニクス 吉川	大 和 不 動 産 鑑 定 株 式 会 社	平成27年 9月30日	3, 690	4, 900	3, 750	4. 9	3, 660	4. 7	5. 1	184	5. 1
T-8	スポーツ クラブ ネサンス 富士見台	大 和 不 動 産 鑑 定 株 式 会 社	平成27年 9月30日	2, 640	1, 690	2, 680	4. 8	2, 620	4. 6	5. 0	127	4. 9
0-1	ブルメー ル舞多聞	株 式 会 社 谷 澤 総 合 鑑 定 所	平成27年 9月30日	8, 820	9, 470	8, 780	5. 5	8, 830	5. 6	5. 7	487	5. 8
0-2	セントラ ルスケー ア高殿店 (底地)	株 式 会 社 谷 澤 総 合 鑑 定 所	平成27年 9月30日	2, 870	—	—	—	2, 870	(1-9年度) 4. 4 (10-20年度) 4. 5 (21-39. 8年度) 4. 6	4. 6	128	4. 8
0-3	ピアゴ・ カーマホ ームセン ター近江 八幡店	一 般 財 団 法 人 日 本 不 動 産 研 究 所	平成27年 9月30日	2, 390	2, 350	2, 420	6. 5	2, 350	6. 2	6. 7	152	7. 1

物件 番号	物件名称	鑑定評価 機関	価格時点	鑑定 評価額 (百万円)	試算価格情報							鑑定 NOI 利回り (%) (注2)
					積算価格 (百万円)	収益価格						
						直接還元法		DCF法			鑑定 NOI (百万円) (注1)	
						価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
0-4	ブルメールHAT 神戸	大和不動 産株式 会社	平成27年 9月30日	11,600	14,600	11,700	5.0	11,600	4.8	5.2	584	5.3
N-1	カーマホーム センター中川 富田店 (底地)	株式会社 谷澤鑑 定所	平成27年 9月30日	2,500	—	—	—	2,500	(1-18年度) 4.8 (19-37.7年度) 4.9	4.9	120	5.2
N-2	バロー一 宮西店	一般財 団法人 日本不 動産研 究所	平成27年 9月30日	2,200	1,900	2,210	5.4	2,190	5.1	5.6	129	6.0
N-3	ケーズデ ンキ中川 富田店 (底地)	株式會 社谷澤 総合鑑 定所	平成27年 9月30日	945	—	—	—	945	(1-18年度) 4.8 (19-37.7年度) 4.9	4.9	46	5.2
F-1	サニー 野間店	一般財 団法人 日本不 動産研 究所	平成27年 9月30日	1,500	1,220	1,530	5.2	1,460	5.0	5.6	81	5.4
R-1	ロゼオ 水戸	一般財 団法人 日本不 動産研 究所	平成27年 9月30日	10,300	9,180	10,400	5.7	10,200	5.3	5.8	595	6.2
R-2	ケーズデ ンキ青森 本店	一般財 団法人 日本不 動産研 究所	平成27年 9月30日	1,590	1,710	1,600	5.9	1,580	5.6	6.1	98	6.7
R-3	スーパ ーポ ーツ ゼビオ 青森中 央店	一般財 団法人 日本不 動産研 究所	平成27年 9月30日	901	878	905	5.9	896	5.6	6.1	58	6.5
合計／平均				95,706	—	—	—	95,101	—	—	5,024	5.5

(注1)「鑑定NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益(Net Operating Income)をいい、減価償却費を控除する前の収益であり、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF(純収益、Net Cash Flow)とは異なります。上記鑑定NOIは、直接還元法によるNOIです。ただし、直接還元法の適用がない場合には、DCF法による初年度の運営純収益です。なお、「鑑定NOI」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2)「鑑定NOI利回り」は、以下の計算式により算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、鑑定NOI利回りの合計／平均欄には、平均鑑定NOI利回りを記載しており、各取得済資産の鑑定NOI利回りを取得価格で加重平均した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
各取得済資産の鑑定NOI÷各取得済資産の取得価格

④建物状況調査報告書の概要

本投資法人は、取得済資産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等に関する建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）を東京海上日動リスクコンサルティング株式会社及び株式会社ハイ国際コンサルタントより取得しています。建物状況調査報告書の記載は、一定時点における上記調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

物件番号	物件名称	調査業者	報告書 年月日	長期修繕費用	
				12年合計 (千円) (注)	うち初年度 (千円) (注)
T-1	フルルガーデン八千代	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年11月	980,970	0
T-2	MONA新浦安	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年11月	921,734	16,696
T-3	パサージュ西新井	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年11月	125,949	0
T-4	代官山アドレス・ディセ	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年11月	145,352	0
T-5	ユニクス伊奈	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年8月	118,760	1,110
T-6	ヨークタウン北金目	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年11月	13,213	1,775
T-7	ユニクス吉川	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年11月	59,132	0
T-8	スポーツクラブ ルネサンス富士見台	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年9月	23,780	400
O-1	ブルメール舞多聞	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年11月	211,954	0
O-2	セントラルスクエア高殿店 (底地)	—	—	—	—
O-3	ピアゴ・カーマ ホームセンター近江八幡店	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年8月	56,850	180
O-4	ブルメールHAT神戸	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年3月	326,565	3,959
N-1	カーマホームセンター 中川富田店 (底地)	—	—	—	—
N-2	バロー一宮西店	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年8月	177,790	2,690
N-3	ケーズデンキ中川富田店 (底地)	—	—	—	—
F-1	サニー野間店	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年8月	41,960	420
R-1	ロゼオ水戸	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年8月	211,410	550
R-2	ケーズデンキ青森本店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年11月	142,764	0
R-3	スーパースポーツ ゼビオ青森中央店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年11月	103,012	0
合計				3,661,195	27,780

(注)「長期修繕費用」欄の「12年合計」は、調査書日付から起算して12年以内に必要とされる修繕費用の合計額を、「うち初年度」には、調査書日付から起算して1年以内に必要とされる修繕費用の合計額を、いずれも建物状況評価報告書の記載に基づき、千円未満を切り捨てて記載しています。

⑤地震PML評価報告書の概要

損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社が作成した平成27年8月付ポートフォリオ地震PML評価報告書に基づき記載しています。ただし、本報告書については、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。ポートフォリオ地震PML評価報告書の記載は、一定時点における上記調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

物件番号	物件名称	地震リスク分析における予想PML値（予想最大損失率）（%）（注1）
T-1	フルルガーデン八千代	フルルガーデン八千代店（60街区） 10.24 イトーヨーカドー八千代店 8.96
T-2	MONA新浦安	商業棟 5.98 駐車場棟 5.97
T-3	パサージオ西新井	3.13
T-4	代官山アドレス・ディセ	11.11
T-5	ユニクス伊奈	4.51
T-6	ヨークタウン北金目	8.72
T-7	ユニクス吉川	3.26
T-8	スポーツクラブ ルネサンス富士見台	7.09
O-1	ブルメール舞多聞	1.52
O-2	セントラルスクエア高殿店（底地）	—
O-3	ピアゴ・カーマホームセンター 近江八幡店	ピアゴ棟 3.95 カーマホームセンター棟 5.22
O-4	ブルメールHAT神戸	4.69
N-1	カーマホームセンター 中川富田店（底地）	—
N-2	バロー一宮西店	10.18
N-3	ケーズデンキ 中川富田店（底地）	—
F-1	サニー野間店	1.95
R-1	ロゼオ水戸	A棟（コーヒーショップ棟） 7.41 B棟（モール棟） 6.70 C棟（スポーツ施設棟） 9.69 D棟（ホームセンター棟） 9.68
R-2	ケーズデンキ青森本店	ケーズデンキ棟 1.61 TSUTAYA/ハードオフ棟 1.51
R-3	スーパースポーツ ゼビオ青森中央店	1.52
ポートフォリオPML値（注2）		3.37

（注1）小数第3位を四捨五入して記載しています。

（注2）「ポートフォリオPML値」は、セントラルスクエア高殿店（底地）、カーマホームセンター中川富田店（底地）及びケーズデンキ中川富田店（底地）を除く16物件のポートフォリオPML値を、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社が作成した平成27年3月付「ポートフォリオ地震PML評価報告書」に基づき記載しています。

⑥ 設計者、構造設計者、施工者及び確認検査機関

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
T-1	フルルガーデン八千代	(イトーヨーカドー八千代店) 株式会社アール・アイ・エー東京支社 (フルルガーデン八千代) 株式会社アール・アイ・エー東京支社	(イトーヨーカドー八千代店) 株式会社アール・アイ・エー東京支社 (フルルガーデン八千代) 株式会社アール・アイ・エー東京支社	(イトーヨーカドー八千代店) 株式会社竹中工務店 東関東支店 (フルルガーデン八千代) 株式会社竹中工務店 東関東支店	一般財団法人日本建築センター
T-2	MONA新浦安	株式会社長谷川工務店 エンジニアリング事業部	株式会社長谷川工務店 エンジニアリング事業部	株式会社長谷川工務店	千葉県
T-3	パサージュ西新井	株式会社山下設計	株式会社山下設計	西松建設株式会社	東京都
T-4	代官山アドレス・ディセ	株式会社日本設計	株式会社日本設計	鹿島建設株式会社	東京都
T-5	ユニクス伊奈	大成建設株式会社 一級建築士事務所	大成建設株式会社 一級建築士事務所	大成建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
T-6	ヨークタウン北金目	シービー・リチャード エリス・アセット サービス株式会社	三協ライン株式会社	株式会社浅沼組	株式会社ビルディングナビゲーション 確認評価機構
T-7	ユニクス吉川	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社大林組	一般財団法人さいたま住宅検査センター
T-8	スポーツクラブネサンス富士見台	株式会社アクス エンジニアリング	株式会社アクス エンジニアリング	株式会社イチケン	練馬区
0-1	ブルメール舞多聞	株式会社浅沼組	株式会社浅沼組	大和システム株式会社 神戸支店	ビューローベリタスジャパン株式会社
0-2	セントラルスクエア高殿店(底地)	—	—	—	—
0-3	ピアゴ・カーマホームセンター 近江八幡店	(ピアゴ棟) 木内建設株式会社 一級建築士名古屋事務所 (カーマホームセンター棟) 大建都市開発株式会社	(ピアゴ棟) 木内建設株式会社 一級建築士名古屋事務所 (カーマホームセンター棟) 大建都市開発株式会社	(ピアゴ棟) 木内建設株式会社 (カーマホームセンター棟) アイサワ工業株式会社 (注2)	株式会社確認検査機構アネックス
0-4	ブルメールHAT神戸	株式会社大林組本店 一級建築士事務所	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社国際確認検査センター
N-1	カーマホームセンター 中川富田店(底地)	—	—	—	—
N-2	パロー一宮西店	有限会社中部設計	有限会社中部設計	株式会社土屋組 岐阜支店	一宮市
N-3	ケーブデンキ 中川富田店(底地)	—	—	—	—
F-1	サニー野間店	中牟田・末長設計業務 共同企業体	中牟田・末長設計業務 共同企業体	西松建設株式会社 九州支店	福岡市

物件 番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
R-1	ロゼオ水戸	(A棟) テツワークス一級 建築士事務所 (B棟) クレハ錦建設株式会社 一級建築士事務所 用途変更 一級建築士事務所 STUDIO WORK HOUSE (C棟) 株式会社岸設計 (D棟) 日本住宅株式会社郡山 支店一級建築士事務所	(A棟) テツワークス一級 建築士事務所 (B棟) セザコ建築構造設計 事務所 (C棟) 個人(注3) (D棟) 株式会社弾構造設計 事務所	(A棟) クレハ錦建設株式会社 (B棟) クレハ錦建設株式会社 (C棟) クレハ錦建設株式会社 (D棟) 日本住宅株式会社	水戸市
R-2	ケーズデンキ 青森本店	株式会社共栄企画設計	株式会社共栄企画設計	(ケーズデンキ棟) 日本建設株式会社 仙台支店 (TSUTAYA/ ハードオフ棟) 日本建設株式会社 仙台支店	青森市
R-3	スーパースポ ーツゼビオ青 森中央店	株式会社竹中工務店 東北一級建築士事務所	個人(注3)	株式会社竹中工務店 東北支店	日本ERI株式会社

(注1) 上表記載の社名は、過去に社名変更等がなされた場合であっても、各物件の建築確認時、竣工時又は検査済証取得時にかかる当時の名称等を記載しています。

(注2) 建築確認申請手続上の施工者は大和システム株式会社ですが、実際の施工者を記載しています。

(注3) 個人情報のため、個人名は非開示としています。

⑦ ポートフォリオの概況

(A) 分類別

タイプ	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%) (注)
生活密着型商業施設	19	91,843	100.0
NSC (ネイバーフッドショッピングセンター)	8	45,357	49.4
SM (スーパーマーケット)	2	4,182	4.6
CSC (コミュニティショッピングセンター)	1	14,848	16.1
都市駅前型	3	19,303	21.0
SS (スペシャリティストア)	5	8,153	8.9
その他商業施設	—	—	—
合計	19	91,843	100.0

(注) 「比率」は、取得価格を基準に算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、「比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

(B) 地域別

エリア	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%) (注)
四大都市圏	16	79,801	86.9
首都圏	8	48,716	53.0
大阪圏	4	24,214	26.4
名古屋圏	3	5,374	5.9
福岡圏	1	1,497	1.6
特例市等	3	12,042	13.1
合計	19	91,843	100.0

(注) 「比率」は、取得価格を基準に算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、「比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

(C) 築年数別

築年数 (注1)	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%) (注2)
築5年未満	1	3,600	4.2
築5年以上～10年未満	9	38,743	45.1
築10年以上	6	43,615	50.7
合計	16	85,958	100.0

(注1)「築年数」は、平成27年9月30日現在の各取得済資産に係る登記簿上の新築年月日からの期間（複数の建物が存在する場合には、その平均値）に基づいて記載しています。

(注2)「比率」は、取得価格を基準に算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、「比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

(D) 残存賃貸借期間別比率

賃貸借期間（残存期間）（注1）	年間固定賃料 （百万円）（注2）	比率（%） （注3）
2年未満	1,011	16.1
2年以上5年未満	1,237	19.6
5年以上10年未満	1,089	17.3
10年以上15年未満	2,301	36.5
15年以上20年未満	555	8.8
20年以上	103	1.6
合計	6,299	100.0

（注1）「賃貸借期間（残存期間）」は、平成27年9月30日現在の各取得済資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。）に規定する賃貸借期間満了日までの期間に基づいて記載しています。

（注2）「年間固定賃料」は、平成27年9月30日現在の各取得済資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。）に規定する月額固定賃料（共益費を含みます。）を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、マスターリース会社が賃借人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース契約に規定する月額固定賃料を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注3）「比率」は、年間固定賃料を基準に算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、「比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

(E) 賃貸借契約形態

賃貸借契約形態	比率（%）（注）
定期借家契約	67.6
普通借家契約	26.2
事業用定期借地権設定契約	6.2
その他	0.0
合計	100.0

（注）「比率」は、上記（D）記載の年間固定賃料を基準に算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、「比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

(F) 賃料形態

賃料形態	比率（%）（注）
固定賃料	73.3
固定賃料 + 歩合賃料	20.6
完全歩合賃料	6.1
合計	100.0

（注）「比率」は、平成27年4月1日から同年9月30日までの賃料実績値に基づく比率を算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、「比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

⑧ 運用資産の資本的支出

(A) 資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、第2期（平成28年3月期）以降に計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、次のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として、会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

物件番号	不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
					総額	当期支払額	既支払総額
R-1	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	リサイクルショップ棟増築	自平成27年6月至平成27年11月	371	89	89
O-4	ブルメールHAT神戸	兵庫県神戸市中央区	リニューアル工事等	自平成27年12月至平成28年4月	131	—	—
T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	PMAC改修工事	自平成27年6月至平成28年1月	65	—	—
T-1	フルルガーデン八千代	千葉県八千代市	共用部照明LED化工事	自平成27年12月至平成28年3月	55	—	—
O-1	ブルメール舞多聞	兵庫県神戸市垂水区	床材張替工事	自平成28年2月至平成28年4月	47	—	—

(B) 期中の資本的支出

当期（平成27年9月期）中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、次のとおりです。

当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で131百万円であり、修繕費に計上した144百万円と合わせ、合計275百万円の工事を実施しています。

物件番号	不動産等の名称	所在地	目的	期間	資本的支出の金額（百万円）
T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	トイレ改修工事	自平成27年4月至平成27年6月	41
T-3	パサージュ西新井	東京都足立区	共用部照明LED化工事	自平成27年6月至平成27年6月	26
T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	外部避難階段改修工事	自平成27年7月至平成27年9月	15
その他					47
ポートフォリオ全体					131

(C) 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

⑨ 主要な投資資産の概要

本投資法人の投資不動産の各物件につき、平成27年9月30日現在において、主要な不動産（当該物件の総賃料収入が本投資法人の保有資産全体の総賃料収入の10%以上を占める不動産をいいます。）の概要は、次のとおりです。

物件 番号	物件名称	テナント数	総賃料収入 (百万円) (注)	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸 可能面積 (㎡)
T-1	フルルガーデン八千代	49	1,085	76,707.48	77,057.56
O-1	ブルメール舞多聞	48	690	29,888.11	30,037.11
O-4	ブルメールHAT神戸	1(41)	667	24,055.88	24,185.02
R-1	ロゼオ水戸	1(22)	652	45,654.67	45,654.67

(注) 平成27年9月30日現在における、各保有資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。）に規定する月額固定賃料（共益費を含みます。）を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース契約に規定する月額固定賃料を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(3) 主要なテナントの概要

平成27年9月30日現在において、賃料上位10位を占めるエンドテナント及びサブ・リース型マスターリース会社は、次のとおりです。

エンドテナント名	業種 (注1)	物件名称	総賃貸 面積 (㎡)	面積 比率 (%) (注2)	年間固 定賃料 (千円) (注3)	敷金・ 保証金 (百万円) (注4)	契約満了日	契約形態	契約更改 の方法
株式会社 イトーヨー カ堂 (注5)	小売業	フルルガーデン 八千代	非開示 (注6)	非開示 (注6)	非開示 (注6)	非開示 (注6)	非開示 (注6)	非開示 (注6)	非開示 (注6)
ゼビオ株式 会社	小売業	①フルルガーデン 八千代 ②スーパースポ ーツゼビオ青森中央 店	非開示 (注6)	非開示 (注6)	非開示 (注6)	非開示 (注6)	非開示 (注6)	非開示 (注6)	非開示 (注6)
株式会社 ピーアンド ディコンサル ティング	不動 産業	ユニクス伊奈	13,044.37	4.3	263	136	平成38年 9月25日	普通借家	更新規定 なし
株式会社 ヨークマー ト	小売業	ヨークタウン 北金目	非開示 (注6)	非開示 (注6)	非開示 (注6)	非開示 (注6)	非開示 (注6)	非開示 (注6)	非開示 (注6)
株式会社 ライフコー ポレーショ ン	小売業	①ユニクス吉川 ②セントラルスク エア高殿店 (底地)	6,892.87	2.3	非開示 (注6)	非開示 (注6)	①平成43年 8月29日 ②平成47年 7月29日	①定期借家 ②事業用定 期借地	非開示 (注6)
株式会社 エディオン	小売業	ブルメール 舞多聞	非開示 (注6)	非開示 (注6)	非開示 (注6)	非開示 (注6)	非開示 (注6)	非開示 (注6)	非開示 (注6)
株式会 社 関 西 スーパ ーマーケ ット	小売業	①ブルメール 舞多聞 ②ブルメール HAT神戸	非開示 (注6)	非開示 (注6)	非開示 (注6)	非開示 (注6)	非開示 (注6)	非開示 (注6)	非開示 (注6)
DCMカーマ株 式会社	小売業	①ピアゴ・カーマ ホームセンター近 江八幡店 ②カーマホームセ ンター中川富田店 (底地)	非開示 (注6)	非開示 (注6)	非開示 (注6)	非開示 (注6)	非開示 (注6)	非開示 (注6)	非開示 (注6)
株式会 社 東 急 レクリ エーショ ン	小売業	ブルメール HAT神戸	非開示 (注6)	非開示 (注6)	非開示 (注6)	非開示 (注6)	平成37年 10月25日	定期借家	非開示 (注6)
株式会社 LIXILビバ	小売業	ロゼオ水戸	非開示 (注6)	非開示 (注6)	非開示 (注6)	非開示 (注6)	非開示 (注6)	非開示 (注6)	非開示 (注6)

(注1)「業種」は、日本標準産業分類に基づく業種を記載しています。

(注2)「面積比率」は、平成27年9月30日現在の各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して当該エンドテナントの賃貸面積が占める割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3)「年間固定賃料」は、平成27年9月30日現在における、当該エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。）に規定する月額固定賃料（共益費を含みます。）を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注4)「敷金・保証金」は、当該エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に規定する敷金・保証金の残高を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注5) 上記賃料上位エンドテナントのうち、株式会社イトーヨーカ堂は、主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が本投資法人の保有資産全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナントをいいます。）に該当します。

(注6) 賃借人等より同意が得られていないことから非開示としています。

【参考情報】 個別物件の収益状況 第1期 (平成26年10月3日～平成27年9月30日) : 363日間(注1) ※平成27年9月30日現在

地域区分		首都圏								大阪圏			
物件番号		T-1	T-2	T-3	T-4	T-5	T-6	T-7	T-8	0-1	0-2	0-3	0-4
物件名称		フルルガーデン 八千代	MONA新浦安	パサージュ 西新井	代官山アドレ ス・ディセ	ユニクス伊奈	ヨークタウン 北金目	ユニクス吉川	スポーツクラブ ルネサンス 富士見台	ブルメール 舞多聞	セントラルスク エア高殿店 (底地)	ピアゴ・カーマ ホームセンター 近江八幡店	ブルメールHAT 神戸
取得年月日		平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年4月16日
価 格 情 報	取得価格 (百万円)	14,848	8,063	5,850	5,390	4,379	4,000	3,600	2,586	8,389	2,685	2,140	11,000
	構成比率	16.2%	8.8%	6.4%	5.9%	4.8%	4.4%	3.9%	2.8%	9.1%	2.9%	2.3%	12.0%
	貸借対照表計上額 (百万円)	15,048	8,223	5,964	5,454	4,411	4,038	3,657	2,607	8,498	2,727	2,178	11,494
	期末評価額 (百万円)	15,100	8,360	6,200	5,450	4,430	4,220	3,690	2,640	8,820	2,870	2,390	11,600
	構成比率	15.8%	8.7%	6.5%	5.7%	4.6%	4.4%	3.9%	2.8%	9.2%	3.0%	2.5%	12.1%
賃 貸 借 情 報	テナント総数	49	1 (72)	1 (40)	1 (26)	1	1	1 (11)	1	48	1	2	1 (41)
	賃貸可能面積 (㎡)	77,057.56	9,568.31	10,546.25	5,056.39	13,044.37	非開示 (注2)	10,620.04	3,120.87	30,037.11	4,437.07	14,313.00	24,185.02
	賃貸面積 (㎡)	76,707.48	9,376.34	10,366.25	4,748.56	13,044.37		10,620.04	3,120.87	29,888.11	4,437.07	14,313.00	24,055.88
	稼働率												
	平成27年9月30日	99.5%	98.0%	98.3%	93.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.5%	100.0%	100.0%	99.5%
損 益 情 報	運用日数	233日	233日	233日	233日	233日	233日	233日	233日	233日	233日	233日	168日
	①賃貸事業収益合計 (千円)	978,001	672,980	404,875	324,660	169,248	非開示 (注2)	167,013	非開示 (注2)	630,766	非開示 (注2)	非開示 (注2)	473,998
	賃貸事業収入	811,299	455,106	265,884	228,139	168,590		163,317		456,479			347,234
	その他賃貸事業収入	166,701	217,873	138,991	96,521	657		3,695		174,286			126,763
	②賃貸事業費用合計 (千円)	396,759	323,537	177,631	176,144	14,282		33,313		251,684			194,174
	管理委託費	183,801	108,392	59,760	67,224	2,303	非開示 (注2)	30,854	非開示 (注2)	78,705	非開示 (注2)	非開示 (注2)	78,791
	公租公課	21	8	14	8	120		209		33			3
	水道光熱費	106,108	90,869	60,688	50,921	-		-		123,290			78,362
	修繕費	37,462	25,716	7,269	10,892	10,779		1,344		17,580			19,441
	保険料	2,423	1,056	705	396	420		320		1,059			900
	信託報酬・その他	66,941	97,493	49,192	46,701	658		584		31,013			16,675
	③NO I (=①-②) (千円)	581,241	349,442	227,244	148,515	154,966	143,055	133,699	83,144	379,081	54,744	119,519	279,824
	④減価償却費 (千円)	106,010	52,094	41,615	19,508	38,276	26,327	20,526	19,757	65,995	-	13,654	48,200
	⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	475,231	297,348	185,628	129,007	116,689	116,728	113,172	63,386	313,086	54,744	105,864	231,623
	⑥資本的支出 (千円)	21,569	70,767	26,814	1,085	-	-	-	-	10,231	-	-	658
	⑦NC F (=③-⑥) (千円)	559,672	278,674	200,430	147,430	154,966	143,055	133,699	83,144	368,850	54,744	119,519	279,166
参 考 情 報	経費率 (=②/①)	40.6%	48.1%	43.9%	54.3%	8.4%	4.8%	19.9%	6.8%	39.9%	3.4%	3.8%	41.0%
	平成27年度固定資産税等年額 (千円)	141,857	45,819	70,832	23,587	20,165	13,770	29,435	10,567	82,277	6,852	28,359	94,620
	担保対象 (担保対象は有)	有	-	-	-	-	-	-	-	-	-	有	-

(注1) 本投資法人における平成27年9月期の計算期間は平成26年10月3日から平成27年9月30日までの363日間ですが、実質的な資産運用期間の日数は平成27年2月10日からの233日間です。

(注2) 賃借人等より同意が得られていないことから非開示としています。

【参考情報】 個別物件の収益状況 第1期 (平成26年10月3日～平成27年9月30日) : 363日間(注1) ※平成27年9月30日現在

地域区分		名古屋圏			福岡圏	特例市等			19物件合計
物件番号		N-1	N-2	N-3	F-1	R-1	R-2	R-3	
物件名称		カーマホームセンター中川富田店（底地）	パロー一宮西店	ケーズデンキ中川富田店（底地）	サニー野間店	ロゼオ水戸	ケーズデンキ青森本店	スーパースポーツゼビオ青森中央店	
取得年月日		平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	
価格情報	取得価格（百万円）	2,311	2,174	889	1,497	9,675	1,469	898	91,843
	構成比率	2.5%	2.4%	1.0%	1.6%	10.5%	1.6%	1.0%	100.0%
	貸借対照表計上額（百万円）	2,351	2,199	907	1,527	9,871	1,499	913	93,575
	期末評価額（百万円）	2,500	2,200	945	1,500	10,300	1,590	901	95,706
	構成比率	2.6%	2.3%	1.0%	1.6%	10.8%	1.7%	0.9%	100.0%
賃貸借情報	テナント総数	1	1	1	1	1（22）	1	1	321
	賃貸可能面積（㎡）	非開示（注2）	9,447.48	非開示（注2）	2,814.67	45,654.67	10,083.41	非開示（注2）	306,225.83
	賃貸面積（㎡）		9,447.48		2,814.67	45,654.67	10,083.41		304,917.81
	稼働率								
	平成27年9月30日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.6%
損益情報	運用日数	233日	233日	233日	233日	233日	233日	233日	225日
	①賃貸事業収益合計（千円）	非開示（注2）	非開示（注2）	非開示（注2）	非開示（注2）	456,990	非開示（注2）	非開示（注2）	5,103,069
	賃貸事業収入					410,834			4,128,035
	その他賃貸事業収入					46,155			975,033
	②賃貸事業費用合計（千円）					70,036			1,685,222
	管理委託費					23,645			655,263
	公租公課					12			1,280
	水道光熱費					37,857			548,099
	修繕費					3,043			144,732
	保険料					841			9,662
	信託報酬・その他					4,635			326,183
	③NO I（＝①－②）（千円）	83,082	96,380	31,865	55,040	386,953	69,655	40,389	3,417,847
	④減価償却費（千円）	－	19,321	－	18,978	55,745	8,444	6,498	560,957
⑤賃貸事業利益（＝③－④）（千円）	83,082	77,059	31,865	36,062	331,207	61,210	33,890	2,856,889	
⑥資本的支出（千円）	－	－	－	－	－	－	－	131,125	
⑦NC F（＝③－⑥）（千円）	83,082	96,380	31,865	55,040	386,953	69,655	40,389	3,286,721	
参考情報	経費率（＝②／①）	2.3%	4.8%	5.7%	16.9%	15.3%	6.2%	7.1%	33.0%
	平成27年度固定資産税等年額（千円）	9,869	19,552	3,949	7,086	51,787	13,821	6,088	680,303
	担保対象（担保対象は有）	－	－	－	－	－	－	－	

(注1) 本投資法人における平成27年9月期の計算期間は平成26年10月3日から平成27年9月30日までの363日間ですが、実質的な資産運用期間の日数は平成27年2月10日からの233日間です。

(注2) 賃借人等より同意が得られていないことから非開示としています。

【参考情報】 借入金明細表

区分		当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注2) (注3) (%)	返済期限 (注4)	使 途	摘 要
借入先									
短期 借入金	株式会社三井住友銀行	-	450,000	-	450,000	0.430	平成28年2月10日	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	450,000	-	450,000				
	株式会社みずほ銀行	-	400,000	-	400,000				
	株式会社あおぞら銀行	-	250,000	-	250,000				
	株式会社りそな銀行	-	250,000	-	250,000				
	三井住友信託銀行株式会社	-	200,000	-	200,000				
	株式会社三井住友銀行 (注6)	-	1,322,500	1,322,500	-	0.630	平成28年2月10日		
	株式会社三井住友銀行 (注7)	-	6,900,000	6,900,000	-	0.430	平成28年4月16日		
小計		-	10,222,500	8,222,500	2,000,000				
長期 借入金	株式会社三井住友銀行	-	2,300,000	-	2,300,000	0.545	平成30年2月10日	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	800,000	-	800,000				
	株式会社みずほ銀行	-	400,000	-	400,000				
	みずほ信託銀行株式会社	-	350,000	-	350,000				
	株式会社三井住友銀行	-	2,400,000	-	2,400,000	0.751	平成32年2月10日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	800,000	-	800,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	-	800,000	-	800,000				
	三井住友信託銀行株式会社	-	550,000	-	550,000				
	株式会社あおぞら銀行	-	500,000	-	500,000				
	株式会社りそな銀行	-	500,000	-	500,000				
	株式会社群馬銀行	-	400,000	-	400,000				
	株式会社武蔵野銀行	-	400,000	-	400,000				
	株式会社みずほ銀行	-	350,000	-	350,000				
	みずほ信託銀行株式会社	-	300,000	-	300,000				
	株式会社三井住友銀行	-	3,000,000	-	3,000,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	700,000	-	700,000				
	三井住友信託銀行株式会社	-	500,000	-	500,000				
	株式会社あおぞら銀行	-	450,000	-	450,000				
	株式会社りそな銀行	-	450,000	-	450,000				
	株式会社みずほ銀行	-	400,000	-	400,000	0.978	平成34年2月10日		
	株式会社三井住友銀行	-	2,600,000	-	2,600,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	800,000	-	800,000				
	三井住友信託銀行株式会社	-	600,000	-	600,000				
	株式会社あおぞら銀行	-	400,000	-	400,000				
	みずほ信託銀行株式会社	-	400,000	-	400,000				
	株式会社みずほ銀行	-	300,000	-	300,000				
	株式会社りそな銀行	-	300,000	-	300,000	0.925	平成33年2月10日		
	株式会社日本政策投資銀行 (注8)	-	1,500,000	-	1,500,000				
	株式会社日本政策投資銀行 (注8)	-	1,600,000	-	1,600,000				
	株式会社三井住友銀行	-	4,600,000	-	4,600,000	1.033	平成34年2月10日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	750,000	-	750,000	1.366	平成37年4月16日		
	株式会社あおぞら銀行	-	500,000	-	500,000	0.534	平成31年3月31日		
	株式会社みずほ銀行	-	400,000	-	400,000				
	三井住友信託銀行株式会社	-	200,000	-	200,000				
	株式会社りそな銀行	-	200,000	-	200,000				
	株式会社武蔵野銀行	-	150,000	-	150,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	1,000,000	-	1,000,000				
	三井住友信託銀行株式会社	-	600,000	-	600,000	0.975	平成35年3月31日		
	株式会社みずほ銀行	-	400,000	-	400,000				
	株式会社りそな銀行	-	400,000	-	400,000				
	みずほ信託銀行株式会社	-	400,000	-	400,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	-	400,000	-	400,000				
	株式会社日本政策投資銀行 (注8)	-	1,500,000	-	1,500,000				
小計		-	36,350,000	-	36,350,000				
合計		-	46,572,500	8,222,500	38,350,000				

(注1) 長期借入金(1年内返済予定のものを除く。)の貸借対照表日後の返済予定額は以下のとおりです。

(単位: 千円)

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
長期借入金	-	3,850,000	2,200,000	7,000,000	23,300,000

(注2) 下記(注8)を除き、変動金利による借入れです。

(注3) 平均利率は期中の加重平均を記載しており、小数第四位を四捨五入しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入れについては、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

(注4) 下記(注6)及び(注7)を除き、借入金の返済方法はすべて期日一括返済です。

(注5) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金(付随費用を含みます。)及び借入金の返済資金です。

(注6) 平成27年3月16日に期限前弁済しています。

(注7) 平成27年9月30日に期限前弁済しています。

(注8) 固定金利による借入れです。